

# Gemeinde Reichshof Bebauungsplan Nr. 76 "Mittelagger - Eckenhagener Straße"

## Anlage 2 zu Vorlage Nr. 2020/00340



### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

**Zulässig** sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig** sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO

**Grundflächenzahl**  
gemäß § 17 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.

**Höhe der baulichen Anlagen**  
gemäß § 18 BauNVO

Innerhalb der Baugrenzen wird die maximale Gebäudehöhe entsprechend der Planzeichnung in m üNN festgesetzt.

**3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 – 23 BauNVO

**Bauweise**  
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO für das Mischgebiet festgesetzt.

**Überbaubare Flächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

**4. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Vermeidungsmaßnahme 1: Schutzgut Tiere**  
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeilen außerhalb der Brutzzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen werden.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

**Vermeidungsmaßnahme 2: Schutzgut Pflanzen**  
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18320 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- maßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m  
- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden  
- nichts gelagert wird  
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

**Vermeidungsmaßnahme 3: Schutzgut Boden**  
Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverläßig verhindert, indem im Rahmen der Baulichkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorräumlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

**Vermeidungsmaßnahme 4: Schutzgut Wasser**  
Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen und Gewährleistung der Dichtigkeit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl.

### VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss</b> gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 22.03.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ beschlossen.	<b>Beschluss zur Beteiligung</b> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 11.09.2023 den Entwurf dieses Bebauungsplans und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.	<b>Abwägungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am ... über die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen.
Gemeinde Reichshof, _____  Der Bürgermeister	Gemeinde Reichshof, _____  Der Bürgermeister	Gemeinde Reichshof, _____  Der Bürgermeister
<b>Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung</b> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 22.03.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.09.2023 in der Zeit vom 09.10.2023 bis einschließlich 09.11.2023 im Rathaus der Gemeinde Reichshof öffentlich ausliegen.	<b>Satzungsbeschluss</b> gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Der Rat der Gemeinde Reichshof hat den Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, Text sowie der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung am ... als Satzung beschlossen.
Gemeinde Reichshof, _____  Der Bürgermeister	Gemeinde Reichshof, _____  Der Bürgermeister	Gemeinde Reichshof, _____  Der Bürgermeister
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.07.2023 in der Zeit vom 29.07.2023 bis einschließlich 28.08.2023 im Rathaus der Gemeinde Reichshof öffentlich ausliegen.	<b>Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.09.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 16.10.2023 aufgefordert.	<b>Bekanntmachung/ Inkrafttreten des Bebauungsplans</b> gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am ... in Kraft getreten. Der Bebauungsplans Nr. 76 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Reichshof, Ackerweg 11/100, Baurechtung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Gemeinde Reichshof,
Gemeinde Reichshof, _____  Der Bürgermeister	Gemeinde Reichshof, _____  Der Bürgermeister	Gemeinde Reichshof, _____  Der Bürgermeister
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 13.08.2023 aufgefordert.	<b>Geometrische Eindeutigkeit</b> Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen nach § 1 der Planzeichnungsverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am ... betrifft.	<b>Übereinstimmung</b> Die Übereinstimmung des Bebauungsplandokuments mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.
Gemeinde Reichshof, _____  Der Bürgermeister	Gemeinde Reichshof, _____  (Stempel und Unterschrift)	Gemeinde Reichshof, _____  Der Bürgermeister Im Auftrag

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der Nutzung

Grundflächenzahl Bauweise

Dachform -

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO

Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 19 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl

GH max. maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO

Baugrenze

offene Bauweise

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des Geltungsbereiches

**PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**

Bestandsgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**, Verordnung über die Ausarbeitung von Bauplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist



### B. HINWEISE

**Abwasser**  
Der Oberbergische Kreis (OBK) weist darauf hin, dass bei Veränderung der Einleitungsmengen die Kapazität der bestehenden Entwässerungsanlagen zu prüfen ist und die Entwässerung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) abzustimmen ist.

**Altlasten**  
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die zuständige Behörde des Oberbergischen Kreises umgehend zu informieren.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodeneindeutungen, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel-fundamente) oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse menschlichen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Reichshof als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02296/801126) mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

**Kampfmittelrückstände**  
Sollten bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdrausbruch außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Reichshof als örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen.

**Kompensation**  
Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die Kompensation ist vom Verursacher bzw. vom Vorhabenträger zu erbringen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Defizit von 3.051 Biotoppunkten. Weitere Informationen zur Kompensation (siehe Begründung).

**Niederschlagsentwässerung**  
Bei einer Veränderung der bestehenden Entwässerungssituation im Plangebiet sind bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen (siehe Begründung). Dabei sollte sich an den Anforderungen des Merkblattes DW4 M/A 102 orientiert werden.

**Telekommunikationsleitungen**  
Der Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen: Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln

**Überflutung/Überschneidungsgefahr**  
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Steinaggar, sodass es bei extremen Niederschlagsereignissen evtl. zu Überflutungen kommen kann.

**Gemeinde Reichshof**

**Bebauungsplan Nr. 76 "Mittelagger - Eckenhagener Straße"**

Ausfertigung für den Satzungsbeschluss

Gemarkung Agger, Flur 19, Flurstück 364

Stand: 16.10.2023

M 1:500 (Plangröße 594 mm x 632 mm)

**Planverfasser**  
Loth Städtebau und Stadtplanung  
Marburger Tor 4-6, 57072 Siegen  
0271 - 67349477, info@lth-se.de

**LOTH**  
Städtebau + Stadtplanung